

# **Årsredovisning**

för

## **Bostadsrättsföreningen Älvsbacka Park i Skellefteå**

769634-2380

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Älvsbacka Park i Skellefteå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen bildades 2017 inför förvärvandet av fastigheten Storskarven 1. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-09-11. Senaste föreningsstämman hölls den 29 april 2024 och styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden under året.

Föreningen har en aktuell 30-årig underhållsplan och avsätter årligen medel för framtida underhåll. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastighet: Storskarven 1, Skellefteå

Byggnadsår: 2013

Tomtareal: 6 437 kvm. Tomten ägs av föreningen.

Boarea: 4 630 kvm (4 490 kvm upplåten med bostadsrätt)

Fastigheten består av 5 flerbostadshus med hiss med 12 lägenheter i varje, totalt 60 lägenheter.

58 st lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 1 st med hyresrätt och en som gemensam (kan lånas/hyras av medlemmarna vid behov).

Till medlemmarnas förfogande finns dessutom 50 carportar och 21 parkeringsplatser att hyra, samtliga utrustade med laddstolpar för elbil och motorvärmarruttag.

Bostäderna har adresserna: Aldergatan 11, 13, 15 och 17 samt Storgatan 116.

| Lägenhetstyp       | Antal     | Yta kvm | Total yta kvm |
|--------------------|-----------|---------|---------------|
| 2 rok              | 20        | 57,5    | 1 150         |
| 3 rok              | 24        | 82,8    | 1 987,2       |
| 4 rok              | 15        | 94      | 1 410         |
| Uthyrningslägenhet | 1         | 82,8    | 82,8          |
|                    | <b>60</b> |         | <b>4 630</b>  |

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen har under året bytt ut de krånglande fläktarna på Aldergatan 15 samt reparerat hissen på Aldergatan 11. Samtliga carportar med tillhörande förråd och soprum har målats om. Nya staket har blivit uppsatt mellan några av husen då de gamla var för låga och i dåligt skick. Ventilationsbesiktning (OVK) är genomförd under hösten 2024. Föreningen har antagit nya stadgar som registrerades hos bolagsverket den 11 september 2024.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften fr o m 2025-01-01 med 5%. Hyreslägenheten höjs även den med 5% fr o m 2025-03-01.

all  
b  
K  
den  
F

Genomförda underhåll under året är obligatorisk ventilationskontroll (OVK) samt målning av carportar med förråd och soprum, staket som blev uppsatt samt extrakostnader kring det på grund av att snickarna hade sönder en elledning. Föreningen har även bytt ut ventilationsaggregaten på Aldergatan 15 och reparerat hissen på Aldergatan 11.

Byte av ventilationsfläktarna och översyn av hissarna i övriga hus ligger med i vår underhållsplan.

Framtida planerade underhåll enligt nedan:

***Planerade underhåll under nästkommande 5-årsperiod:***

| <u>Årtal</u> | <u>Belopp i tkr</u> | <u>Planerad åtgärd</u>                                     |
|--------------|---------------------|------------------------------------------------------------|
| 2025         | 129                 | Markytor inklusive träd och buskar                         |
| 2026         | 1 405               | Ommålning samtliga hus och markytor                        |
| 2027         | 37                  | OVK, Markytor                                              |
| 2028         | 889                 | Rekonditionering tak och målning trapphus, spolning avlopp |
| 2029         | 12                  | Markytor                                                   |

***Styrelse***

Styrelsen har från och med den ordinarie föreningsstämman haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:     Margaret Söderlund Zingmark, vald till 2025  
                                  Anders Söderlund, vald till 2025  
                                  Sture Karlsson, vald till 2025  
                                  Roland Granlund, vald till 2026  
                                  Martha Ögren Lindström, vald till 2026

Suppleanter:             Jan Furu, vald till 2025  
                                  Mats Nyström, vald till 2025

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har i löpande förvaltning tecknats av styrelsen två i förening.

Enligt fullmakt från styrelsen så har fakturor för löpande driftkostnader och kostnader enligt avtal attesterats av Pär Kågström, Nordvestor Förvaltning AB. Fakturor utöver detta har attesterats av styrelsens ledamot Anders Söderlund.

Ordinarie revisor:         Bright Norr AB

***Valberedning***

Valberedningen har bestått av Elisabet Wahlberg (sammankallande), Helen Rönnblom, Bo Olofsson, Kurth Lindberg och Stig Lundström.

***Försäkring***

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

***Förvaltning***

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under året skötts av Nordvestor Förvaltning AB.

OK

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

### Medlemsinformation

| <i>Förändringar i medlemsantalet</i>         | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början | 96          | 95          |
| Antalet tillkommande medlemmar under året    | 3           | 11          |
| Antalet avgående medlemmar under året        | -4          | -10         |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut   | <b>95</b>   | <b>96</b>   |

Under året har en lägenhet överlåtits och en har gāvats hela lägenheten, ägde tidigare halva (fg år sju st överlåtelser).

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>       | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                    | 4 624       | 4 341       | 4 237       | 4 248       |
| Resultat efter finansiella poster  | 258         | 406         | 464         | 694         |
| Eget kapital                       | 75 507      | 75 249      | 73 422      | 72 958      |
| Soliditet (%)                      | 62,0        | 60,8        | 58,7        | 58,0        |
| Årsavgift bostadsrätt (kr/kvm)     | 903         | 846         | 778         | 775         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)     | 9 881       | 10 335      | 11 041      | 11 292      |
| Skuldsättning bostadsrätt (kr/kvm) | 10 189      | 10 657      | 11 534      | 11 796      |
| Sparande per kvm (kr/kvm)          | 357         | 319         | 313         | 363         |
| Räntekänslighet (%)                | 11,3        | 12,6        | 14,8        | 15,2        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)     | 143         | 143         | 125         | 139         |
| Årsavgifter % intäkterna           | 83,9        | 87,5        | 85,3        | 85,3        |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ungefärliga riktvärden för nyckeltalen:

Årsavgift kr/kvm: 600 kr/kvm låg och 1 000 kr/kvm hög

Skuldsättning kr/kvm: 5 000 kr/kvm låg och över 10 000 kr/kvm hög

Sparande kr/kvm: <120 kr/kvm är lågt och >300 kr/kvm är högt

Räntekänslighet %: <5% är lågt och >9 är högt

Energikostnad kr/kvm: Normalt värde är ca 200 kr/kvm

Nyckeltalen avviker mot tidigare års beräknade på grund av att regelverket hur dessa skulle beräknas inte var lika tydligt när de årshandlingarna upprättades. Samtliga nyckeltal för samtliga år i denna årshandling är beräknade enligt riktlinjerna och på samma sätt vilket förbättrar jämförbarheten mellan åren.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 69 947 000           | 724 910               | 2 657 250                   | 1 513 460              | 406 222           | <b>75 248 842</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       | 483 000                     | -76 778                | -406 222          | <b>0</b>          |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | 257 915           | <b>257 915</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>69 947 000</b>    | <b>724 910</b>        | <b>3 140 250</b>            | <b>1 436 682</b>       | <b>257 915</b>    | <b>75 506 757</b> |

*Handwritten signatures and initials:*  
an  
WK B  
Jb dw

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 436 681        |
| årets vinst      | 257 915          |
|                  | <b>1 694 596</b> |

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| disponeras så att                                       |                  |
| reservering fond för yttre underhåll enl ekonomisk plan | 483 000          |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll             | -252 208         |
| i ny räkning överföres                                  | 1 463 804        |
|                                                         | <b>1 694 596</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

W

W  
B  
K  
F

## Resultaträkning

|                                                      | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>      |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                      | 2   | 4 624 005                 | 4 341 165                 |
| Övriga rörelseintäkter                               |     | 208 120                   | 0                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | <b>4 832 125</b>          | <b>4 341 165</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                      | 3   | -2 069 604                | -1 585 660                |
| Övriga externa kostnader                             | 4   | -268 395                  | -199 477                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |     | -1 061 970                | -1 036 717                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | <b>-3 399 969</b>         | <b>-2 821 854</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | <b>1 432 156</b>          | <b>1 519 311</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |     | 61 573                    | 71 607                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |     | -1 235 814                | -1 184 696                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | <b>-1 174 241</b>         | <b>-1 113 089</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | <b>257 915</b>            | <b>406 222</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | <b>257 915</b>            | <b>406 222</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | <b>257 915</b>            | <b>406 222</b>            |

TS SK  
ib MK



| Balansräkning                                  | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 5   | 119 405 787        | 120 391 997        |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 6   | 252 533            | 328 293            |
| Pågående nyanläggningar                        | 7   | 0                  | 0                  |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>119 658 320</b> | <b>120 720 290</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | 8   | 0                  | 1 000 000          |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>0</b>           | <b>1 000 000</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>119 658 320</b> | <b>121 720 290</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                    |                    |
| Övriga fordringar                              |     | 1 000 646          | 800 633            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |     | 292 281            | 256 335            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>1 292 927</b>   | <b>1 056 968</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                 |     | 919 780            | 1 011 196          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>919 780</b>     | <b>1 011 196</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>2 212 707</b>   | <b>2 068 164</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>121 871 027</b> | <b>123 788 454</b> |

utsk  
15/12  
17

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 70 671 910         | 70 671 910         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 3 140 250          | 2 657 250          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>73 812 160</b>  | <b>73 329 160</b>  |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 1 436 681          | 1 513 459          |
| Årets resultat                               |            | 257 915            | 406 222            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>1 694 596</b>   | <b>1 919 681</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>75 506 756</b>  | <b>75 248 841</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
|                                              | 9, 10      |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 21 825 000         | 32 750 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>21 825 000</b>  | <b>32 750 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
|                                              | 10         |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 23 925 000         | 15 100 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 137 228            | 236 868            |
| Övriga skulder                               |            | 4 297              | 6 440              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 472 746            | 446 305            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>24 539 271</b>  | <b>15 789 613</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>121 871 027</b> | <b>123 788 454</b> |

OK

WZ RC  
16 K 8



## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

257 915

406 222

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 061 970

1 036 717

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**1 319 885**

**1 442 939**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-235 959

131 678

Förändring av leverantörsskulder

-99 640

130 527

Förändring av kortfristiga skulder

24 299

51 437

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**1 008 585**

**1 756 581**

### Investeringsverksamheten

Justering av materiella anläggningstillgångar

0

15 400

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0

-1 000 000

Omklassificering av finansiella anläggningstillgångar

1 000 000

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**1 000 000**

**-984 600**

### Finansieringsverksamheten

Insatser och Upplåtelseavgifter

0

1 420 910

Amortering av lån

-2 100 000

-3 270 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-2 100 000**

**-1 849 090**

**Årets kassaflöde**

**-91 415**

**-1 077 109**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 011 196

2 088 305

**Likvida medel vid årets slut**

**919 781**

**1 011 196**

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Byggnader                   | 120 år |
| Installationer, laddstolpar | 5 år   |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifter % intäkterna

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                                  | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Hyra bostäder                                    | 90 194           | 91 507           |
| Årsavgifter                                      | 4 054 624        | 3 796 426        |
| Bilplatser, carportar och parkeringar            | 395 480          | 393 511          |
| Hysesintäkter gemensam lgh                       | 37 700           | 31 150           |
| Motorvärmarel utdebiterad                        | 33 648           | 16 335           |
| Intäkter för påminnelser, andrahandstillägg m.m. | 12 359           | 12 236           |
|                                                  | <b>4 624 005</b> | <b>4 341 165</b> |

I föreningens årsavgifter ingår kall- och varmvatten, uppvärmning och avgifter för bredband och tv.

## Not 3 Driftskostnader

|                                 | 2024             | 2023             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Material och förbrukningsvaror  | 9 918            | 15 866           |
| Fastighetsskötsel och städ      | 229 571          | 238 923          |
| Snöröjning                      | 43 795           | 47 947           |
| Reparationer                    | 335 262          | 113 182          |
| Planerat underhåll              | 252 208          | 0                |
| El                              | 175 540          | 183 116          |
| Fjärrvärme                      | 305 010          | 311 669          |
| Vatten                          | 180 972          | 165 669          |
| Renhållning, sopor              | 135 813          | 135 967          |
| Fastighetsförsäkring            | 106 063          | 98 597           |
| Kabel-TV, bredband och telefoni | 287 893          | 267 884          |
| Fastighetsstyrning, bredband    | 7 560            | 6 840            |
|                                 | <b>2 069 605</b> | <b>1 585 660</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                                                            | 2024           | 2023           |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Hemsida och gem trevnadskostnader, förbrukningsinventarier | 3 735          | 6 652          |
| Revisionsarvode                                            | 17 266         | 13 825         |
| Arvode ekonomisk förvaltning                               | 175 188        | 167 281        |
| Övriga förvaltningskostnader                               | 10 005         | 7 758          |
| Bankavgifter                                               | 5 001          | 3 961          |
| Självrisker vid skada                                      | 57 200         | 0              |
|                                                            | <b>268 395</b> | <b>199 477</b> |

## Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 126 884 550        | 126 884 550        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>126 884 550</b> | <b>126 884 550</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -6 492 553         | -5 506 343         |
| Årets avskrivningar                             | -986 210           | -986 210           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 478 763</b>  | <b>-6 492 553</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>119 405 787</b> | <b>120 391 997</b> |

Handwritten signatures and initials in blue ink.

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 378 800         | 0              |
| Omklassificeringar                              | 0               | 378 800        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>378 800</b>  | <b>378 800</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -50 507         | 0              |
| Årets avskrivningar                             | -75 760         | -50 507        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-126 267</b> | <b>-50 507</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>252 533</b>  | <b>328 293</b> |

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                                 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0          | 394 200    |
| Omklassificeringar                              |            | -394 200   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

**Not 8 Andra långfristiga fordringar**

|                                                 | 2024-12-31 | 2023-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 000 000  | 0                |
| Placering i fasträntekonto, långfristigt        | 0          | 1 000 000        |
| Omklassificeringar                              | -1 000 000 |                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>1 000 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>1 000 000</b> |

**Not 9 Långfristiga skulder**

|                                                            | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 19 625 000        | 28 350 000        |
|                                                            | <b>19 625 000</b> | <b>28 350 000</b> |

**Not 10 Skulder som avser flera poster**

| Gällande finansiering      | Skuld         | Ränta % | Förfallodag |
|----------------------------|---------------|---------|-------------|
| Långivare, Stadshypotek AB |               |         |             |
| 532812                     | 23 375 000 kr | 1,76 %  | 2025-06-01  |
| 821681                     | 9 375 000 kr  | 4,09 %  | 2026-06-01  |
| 904271                     | 3 000 000 kr  | 2,84 %  | 2026-09-01  |
| 904272                     | 10 000 000 kr | 2,84 %  | 2027-09-01  |

ms

PC EK  
16/12/24

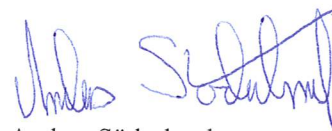
Föreningens totala banklån om 45 750 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen:

|                                                              | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>                                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut                           | 21 825 000        | 32 750 000        |
|                                                              | <b>21 825 000</b> | <b>32 750 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                  |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut, del som amorteras        | 1 100 000         | 1 100 000         |
| Övriga skulder till kreditinstitut, lån som ska omförhandlas | 22 825 000        | 14 000 000        |
|                                                              | <b>23 925 000</b> | <b>15 100 000</b> |
| <br><b>Not 11 Ställda säkerheter</b>                         |                   |                   |
|                                                              | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| Fastighetsinteckning                                         | 60 000 000        | 60 000 000        |
|                                                              | <b>60 000 000</b> | <b>60 000 000</b> |

Styrelsen tackar för visat förtroende under det gångna året.

Skellefteå 2025-04-23

  
Margaret Söderlund Zingmark  
Ordförande

  
Anders Söderlund

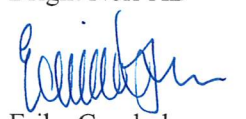
  
Sture Karlsson

  
Roland Granlund

  
Martha Ögren Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-30

Bright Norr AB

  
Erika Grenholm  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Älvsbacka Park i Skellefteå**

Org.nr 769634-2380

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Älvsbacka Park i Skellefteå för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

all





- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Älvsbacka Park i Skellefteå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

OK



### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå 2025-04-30

Bright Norr AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Erika Grenholm", is written over a horizontal line.

Erika Grenholm  
Auktoriserad revisor